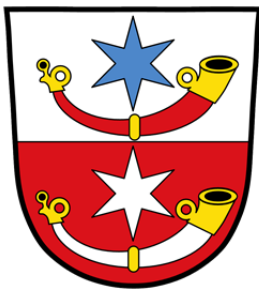


A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) BEGRÜNDUNG,
D) UMWELTBERICHT, E) VERFAHRENSVERMERKE

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Für den Bereich westlich des Bauhofes und den Bebauungsplan
Nr. 14 „Kirchenbauer“



GEMEINDE LANGENNEUFNACH
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 22.02.2017
geändert am 07.06.2017



Steinbacher *Consult*
... invent the future

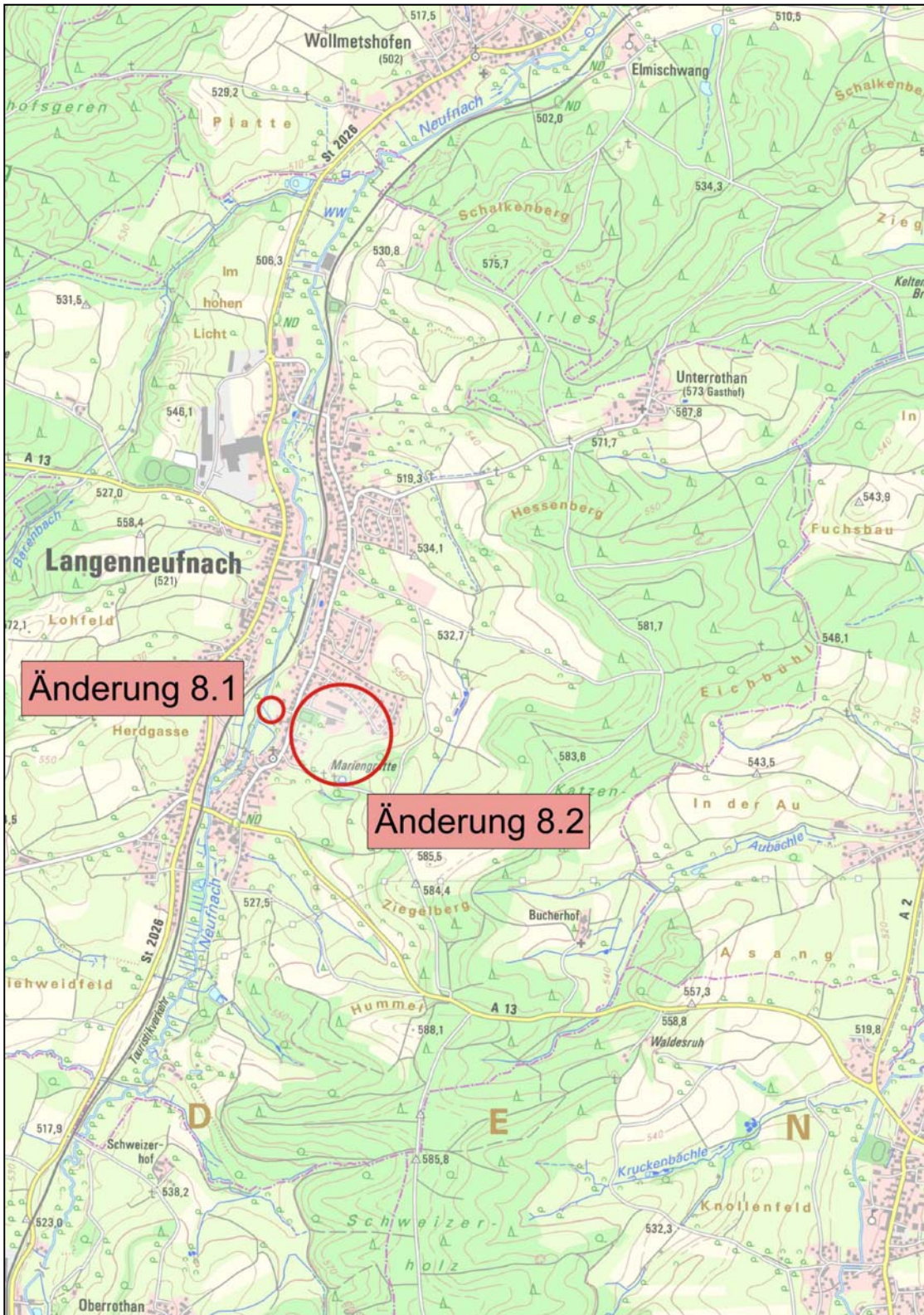


INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

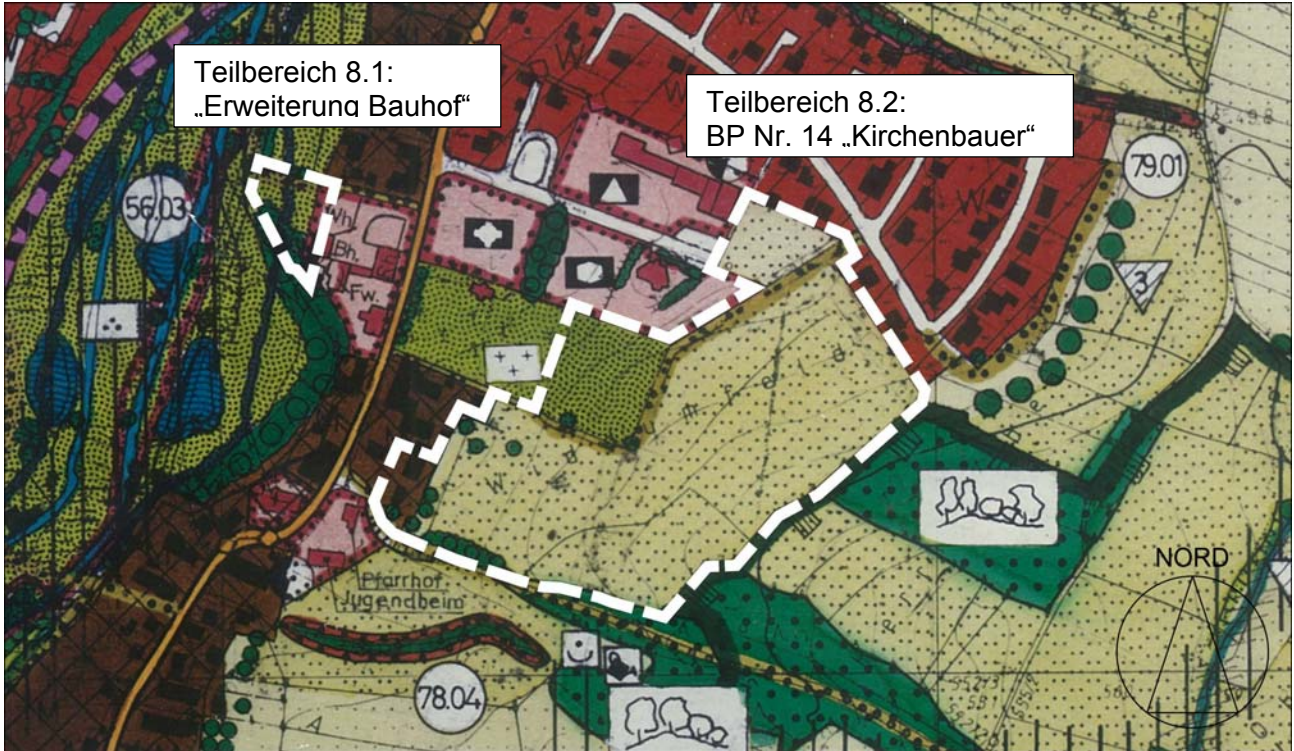
A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	5
C)	BEGRÜNDUNG	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Lage des Gebietes	6
3.	Vorgaben/ Planungsalternativen	6
4.	Planinhalt	7
5.	Erschließung	8
6.	Natur und Landschaft	8
7.	Überschwemmungsgebiete	9
D)	UMWELTBERICHT	10
E)	VERFAHRENSVERMERKE	24

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

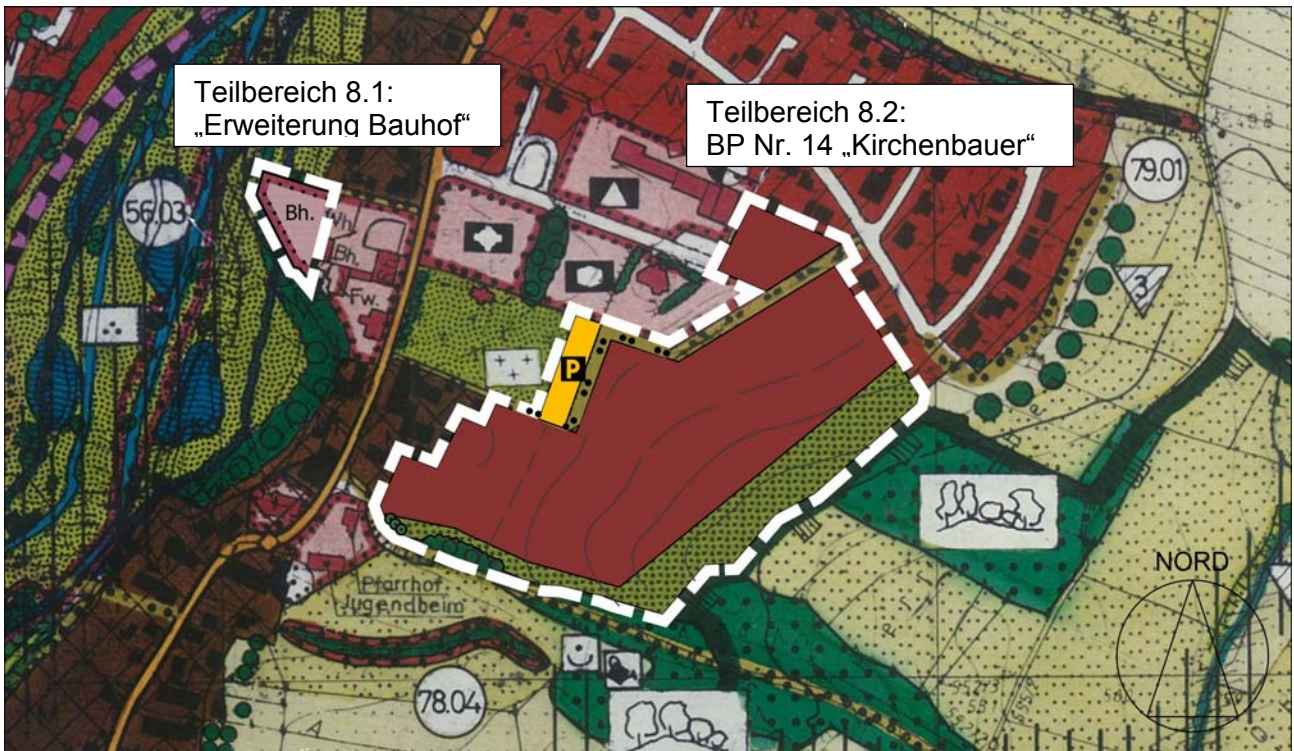


A) PLANZEICHNUNG


Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000) i. d. F. v. 08.05.1996, zuletzt geändert am 18.10.2011



8. Änderung (M 1 : 5 000) im Bereich westlich des Bauhofes (Teilbereich 8.1) und dem Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchenbauer“ (Teilbereich 8.2)



B) ZEICHENERKLÄRUNG

	Bereich der 8. Änderung
	Wohnbauflächen
	Eingrünung von Baugebieten
	Gemischte Bauflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
Bh.	Zweckbestimmung „Bauhof“
	Schule
	Kirche
	Kindergarten
	Grünflächen mit Zweckbestimmung
	Friedhof
	Öffentliche Parkflächen
	Sonstige Straßen geplant
	Sonstige Straßen bestehend
	Fußwege
	Umwandlung der Waldbestände in strukturreiche Mischwald- oder Laubwaldbestände, Ziel: Artenreichtum und Lebensräume erweitern
	Waldflächen
	Grünland
	Bäche / Gräben mit Ufergehölzen
	Stillgewässer
	Grenzen Überschwemmungsgebiet (überholt)

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Langenneufnach hat in ihrer Sitzung am 22.02.2017 beschlossen, für den Bauhof Lagerflächen zur Verfügung zu stellen. Der Platz westlich des bestehenden Bauhofes soll dafür erweitert werden. Gleichzeitig soll aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Osten des Rathauses, nord- und süd-östlich des Friedhofs Baurecht für 20-25 Wohngebäude geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchenbauer“ und die Errichtung von Lagerplätzen geschaffen werden.

2. Lage des Gebietes

2.1 Teilbereich 8.1: Fläche für den Gemeinbedarf „Erweiterung Bauhof“

Der Änderungsbereich für die Erweiterung des Bauhofes befindet sich westlich der Rathausstraße auf Höhe des Rathauses und schließt westlich an den bestehenden Bauhof an.

2.2 Teilbereich 8.2: Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchenbauer“

Das geplante Baugebiet liegt zentral in der Gemeinde Langenneufnach, östlich der Rathausstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Friedhof der Gemeinde Langenneufnach sowie Schule und Kindergarten. Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich weiter in den Norden, wo er an das bestehende Wohngebiet „Nordöstlich des Friedhofes“ anschließt und hat eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha. Das Gebiet liegt an einem mittel geneigten Nordwesthang. Die Geländehöhen bewegen sich von Westen auf Höhe der Rathausstraße nach Osten in etwa zwischen 521 m üNN und 549 m üNN. Im Süden wird der Änderungsbereich durch den unbefestigten Grotteweg begrenzt, welcher als Wanderweg zur Mariengrotte südöstlich des Planungsgebietes Bedeutung hat. Im Osten grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche an, welche im Wald funktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, Landschaftsbild, Genressource und historisch wertvoll dargestellt ist.

Derzeit wird der Großteil der Fläche landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.

3. Vorgaben/ Planungsalternativen

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Nach Vorgaben des LEPs sollen raumbedeutsame Planungen unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme durchgeführt werden. Hierzu zählen insbesondere vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

vorrangig zu nutzen. Aufgrund der Tallage der Gemeinde Langenneufnach entlang der Neufnach und das damit einhergehende Überschwemmungsgebiet, gibt es innerhalb der Gemeinde einen hohen Flächendruck. Da die Gemeinde die hohe Nachfrage an Bauflächen nicht ausreichend mit Flächen im Innenbereich decken kann, muss die Gemeinde auf die Neuausweisung von Wohngebieten zurückgreifen.

Regionalplan

Im Regionalplan gehört die Gemeinde Langenneufnach zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Für die Gemeinde Langenneufnach selbst sind keine besonderen Planungsziele im Regionalplan vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 08.05.1996, Nr. 501-610-17.

Zwischenzeitlich wurden bereits 7 Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der Bereich für die Erweiterung des Bauhofes (8.1) als Grünfläche dargestellt, durch welche die mittlerweile veraltete Überschwemmungsgrenze verläuft.

Der Änderungsbereich für die Wohnbauflächen (8.2) ist als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche sowie für Fußwege dargestellt.

4. Planinhalt

4.1 Teilbereich 8.1: Fläche für den Gemeinbedarf „Erweiterung Bauhof“

Der Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ (Bh.) ausgewiesen und stellt eine Erweiterung des östlich gelegenen Bauhofs dar.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf dient ausschließlich der Lagerung mit möglicher Einhausung von Baustoffen, Geräten und Materialien die für den Erhalt und die Pflege der gemeindlichen Einrichtungen erforderlich sind. Sie stellt keinen Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung dar.

Die Bodennutzung und die bauliche Nutzung werden ausreichend im Flächennutzungsplan geregelt. Die mit der wesentlichen Nutzung oder Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und –anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzungen.

4.2 Teilbereich 8.2: Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchenbauer“

Für die gewünschte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Langenneufnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planungsbereich bildet den Abschluss einer untersuchten baulichen Entwicklung des östlichen Bereiches von Langenneufnach zwischen der Blumenstraße im Norden und dem Grotteweg im Süden.

Zudem soll eine Fläche mit öffentlichen Parkplätzen östlich des Friedhofs geschaffen werden.

5. Erschließung

Das Gebiet des Änderungsbereiches 8.2, welches für die Wohnbebauung vorgesehen ist, ist über die Rathausstraße angebunden und liegt sehr zentral in der Gemeinde Langenneufnach. Durch diese zentrale Lage und der Nähe zu sozialen Einrichtungen (Schule, Kindergarten etc.) neben gleichzeitiger Nähe zu Erholungsgebieten ist der Bereich für Wohnen sehr attraktiv.

Aufgrund der Hanglage sind besondere Anforderungen an die Entwässerung gestellt. Entsprechende Konzepte werden hierzu im parallelaufgestellten Bebauungsplan ausgearbeitet.

6. Natur und Landschaft

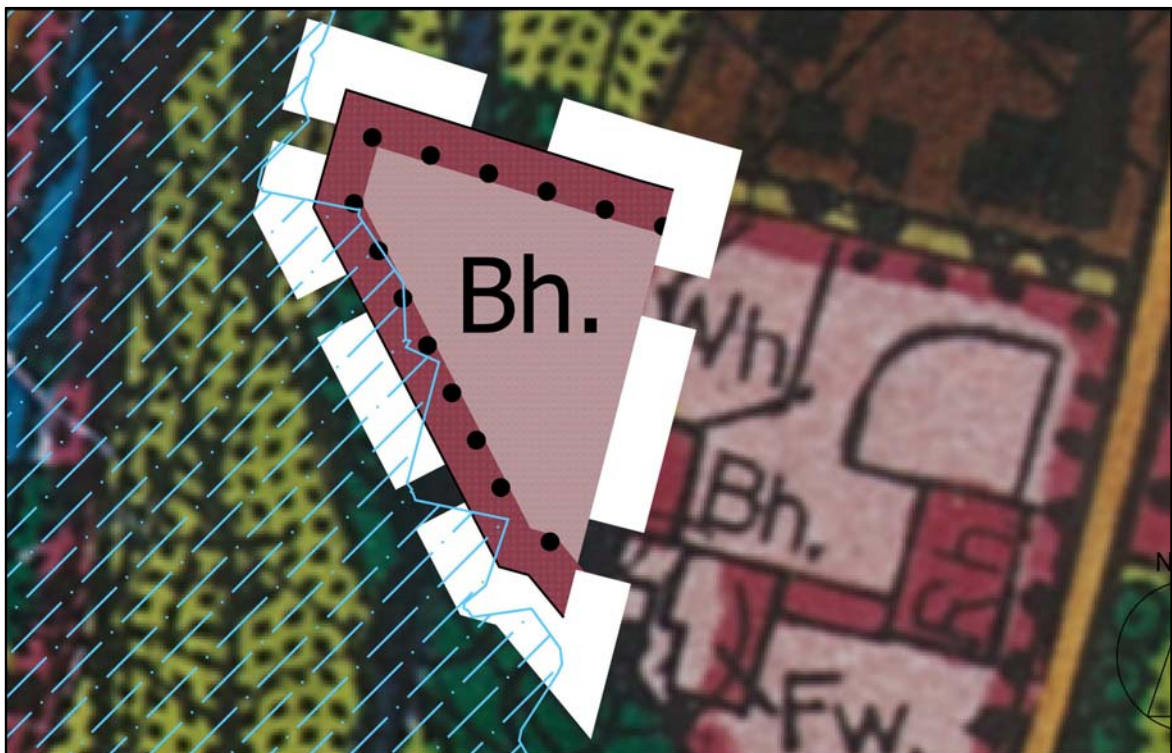
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt und im verbindlichen Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wird, festgesetzt.

7. Überschwemmungsgebiete

Ein Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Überschwemmungsgebiet der Neufnach bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100). Der Teilbereich 8.2 liegt vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 8.1 tangiert die ermittelte Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100) den als Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich lediglich an der Westgrenze.

Die neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Erweiterung des östlich bestehenden Bauhofs als Lagerfläche mit eventueller Einhausungen. Eine Siedlungsentwicklung bzw. die Ausweisung von Bauflächen gem. BauNVO findet an dieser Stelle nicht statt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die dort entstehen sollen, wird in der Baugenehmigungsplanung ermittelt. Die Lage muss so gewählt werden, dass die Überschwemmungsbereiche nicht berührt werden, der verlorengegangene Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird oder die Lagernutzung auf Güter beschränkt wird, die nicht wasserlöslich, wassergefährdend, auslaugbar, aus- oder abschwemmbar sind.

In nachfolgender Abbildung ist die Überschwemmungsgrenze dargestellt.



M 1 : 1000



Ü-Bereich der Neufnach (HQ100)

D) UMWELTBERICHT

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Langenneufnach beabsichtigt im südöstlichen Ortsbereich die Änderung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes in zwei Teilbereichen.

Um für einen Teil bereits Baurecht zu schaffen, wird parallel der Bebauungsplan Nr. 14 „Kirchenbauer“ aufgestellt, wofür gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG und 3 Abs. 1 UVPG dafür im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

Nach § 2a BauGB ist bei Bauleitplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen, der als fachlicher Beitrag die erforderlichen Informationen für eine frühzeitige Bewertung der Auswirkungen liefern soll.

2. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Langenneufnach plant mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich 8.1 die Erweiterung des Bauhofs (Flächen für den Gemeindebedarf). Im Änderungsbereich 8.2 wird ein Wohngebiet, ein öffentlicher Parkplatz für den Friedhof, ein Grünweg sowie östlich und südlich des Wohngebietes öffentliche Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich 8.1 hat eine Größe von rund 1.800 m². Der Änderungsbereich 8.2 ist rund 46.500 m² groß.

3. Methodik

Der Umweltbericht wird gemäß den Vorschriften des § 2a und Anlage 1 zum BauGB durchgeführt.

4. Naturschutzfachliche Vorgaben aus Fachplanungen und übergeordneten Planungen

4.1 Regionalplan Region Augsburg

Von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete direkt betroffen. Jedoch unmittelbar westlich des Änderungsbereichs 8.1 befindet sich ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz entlang der Aue der Neufnach.

Auch andere Kategorien des Regionalplans, wie Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume, werden nicht beeinträchtigt.

4.2 Flächennutzungsplan (7. Änderung vom 18.10.2011)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich 8.1 der 8. Änderung als Grünfläche und Gehölzbestand dar.

Durch den Bereich führt im Flächennutzungsplan von 1996 die Überschwemmungsbereichsgrenze, welche allerdings als solche nicht mehr existiert. Durch Hochwasserschutzmaßnahmen, welche nach 2011 umgesetzt wurden, ist der gesamte Bereich mittlerweile hochwasserfrei. Für beide Bereiche existieren aktuell weder vorläufig gesicherte noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Bayern-Atlas).

Im Änderungsbereich 8.2 wird der größte Teil des Änderungsbereichs als Grünland dargestellt. Im Süden und Westen sind zum Teil Feldgehölze/Baumreihen sowie Einzelbäume (Obstgehölze) enthalten. Ganz im Westen liegt ein Teil der gemischten Baufläche im Geltungsbereich. Im Norden wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof sowie ein Fußweg dargestellt.

4.3 Schutzgebiete

Ganz Langenneufnach befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“.

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs 8.2 verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“.

Folgende Schutzzwecke sind unter § 3 der Schutzgebietsverordnung aufgeführt:

(1) Zweck der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes ist es,

- 1. das wegen seiner Naturausstattung für die Erholung besonders geeignete Gebiet als Voraussetzung für die Festsetzung eines Naturparks zu schützen und zu pflegen*
- 2. die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile der Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu erhalten, soweit die ökologische Wertung dies zulässt*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere*
 - erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern sowie eingetretene Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen*
 - den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen*
 - die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen*

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des typischen Landschaftsbildes zu bewahren

(2) Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem in Absatz 1 genannten Schutzzweck zuwiderlaufen; das sind Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Für die Ausübung des Rechts auf Naturgenuss und Erholung sowie seine Schranken gelten die Vorschriften der Art. 21 ff. BayNatSchG.

Weitere Schutzgebiete liegen nicht innerhalb einer planungsrelevanten Entfernung (500 m) zu den beiden Änderungsbereichen.

4.4 Biotopkartierung

Ca. 30 bzw. 50 m nordwestlich des Änderungsbereichs 8.1 befinden sich die amtlich kartierten Biotope 7729-1057-008 und 7729-1057-009 (Feuchtflächen innerhalb und südlich von Langenneufnach. Während Teilfläche 008 aus einer Nasswiese mit Fettwiesenanteil besteht, handelt es sich bei Teilfläche 009 um einen artenarmen und hochwüchsigen Schilfbestand. Seltene Arten fehlen weitestgehend. Zwischen den Biotopen und dem Änderungsbereich 8.1 steht ein lockerer Gehölzbestand.

Weitere amtlich kartierte Biotope sind voraussichtlich nicht von der Planung betroffen.

4.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb eines Umkreises von 500 m um beide Änderungsbereiche gibt es nur einen Fundpunkt der Artenschutzkartierung. Dieser liegt nördlich innerhalb des Änderungsbereichs 8.2. Dort wurde 1970 *Himacerus apterus* (Baumsichelwanze) aus der Familie der Sichelwanzen nachgewiesen. Die Art ist nicht geschützt. Außerdem kommt dem Nachweis aufgrund der Datierung keine besondere Bedeutung zu.

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1 Standort

Das Planungsgebiet (beide Teilbereiche) befindet sich zentral bis südöstlich von Langenneufnach. Im Änderungsbereich 8.1 besteht die Landnutzung aus Grünfläche und Gehölzbestand; im Änderungsbereich 8.2 aus Grünland, Feldgehölzen, Einzelbäumen, gemischter Baufläche sowie einem Friedhof. Zudem ist im FNP eine Fußwegeverbindung dargestellt.

Der Änderungsbereich 8.1 ist vom Auenbereich der Neufnach mit Grünflächen, gemischtem Baugebiet, Flächen für den Gemeindebedarf und Gehölzbeständen umgeben.

Die Fläche des Änderungsbereiches 8.2 wird von Wohnbebauung, Grünland, zwei kleineren Waldflächen, gemischtem Baugebiet, der anderen Hälfte des Friedhofs sowie Flächen für den Gemeindebedarf umgeben.

Das Gelände des Änderungsbereichs 8.1 fällt von Südosten (516 m ü. NN.) nach Nordwesten (ca. 512 m ü. NN) hin zur Neufnach-Aue ab. Der Änderungsbereich 8.2 fällt ebenfalls grob von Osten (549 m ü. NN) nach Westen (523 m ü. NN) ab.

5.2 Art und Umfang

Folgende Nutzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Nutzungen	Fläche in m²
Änderungsbereich 8.1	
Fläche für den Gemeindebedarf	1.825
Änderungsbereich 8.2	
Wohnbaufläche	33.670
Grünfläche	8.670
Öffentlicher Parkplatz	1.315
Fußweg	2.310
Gehölze Bestand	540
Gesamt	46.455
Änderungsbereiche Gesamt	48.280

Tabelle 1: Flächengrößen der geplanten Nutzungen in den Änderungsbereichen.

6. Schutzgüter

6.1 Methodik

Die Bestanderhebung, Bewertung der Umwelt im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung erfolgen getrennt nach den in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Schutzgütern.

Bei der verbal argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet des Änderungsbereichs 8.1 besteht aus Grünfläche mit der Zweckbestimmung ortsnahe Erholungsfläche sowie Gehölzbestand. Getrennt durch weiteren Gehölzbestand sind in geringer Entfernung amtlich kartierte Biotopflächen vorhanden. Das Gebiet befindet sich innerhalb oder zumindest am Rand des Auenbereichs der Neufnach. Durch die innerörtliche Lage und damit verbundene Störungen (z. B. Erholungsnutzung) werden vor allem weniger störungsempfindliche Arten vermutet. Mit der Bauhof-Erweiterung können sich Beeinträchtigungen durch die Lage am Rand des Auenraums ergeben, falls Gehölzrodungen vorgenommen werden. Dadurch wird die Aue als Biotopverbundachse der Feucht- und Gewässerlebensräume beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich 8.2 wird vor allem als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich enthält der Bereich in der Flächennutzungsplandarstellung Gehölzstrukturen, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, gemischtes Baugebiet und Fußwegeverbindungen.

Im Südosten schließen direkt an den Änderungsbereich 8.2 zwei kleinere Waldflächen und eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg – Westliche Wälder“ an. Als Abstandsfläche und Vermeidungsmaßnahme zur Unterbindung von erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldflächen und des Landschaftsschutzgebietes stellt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Süden und Südosten des südlichen Änderungsbereichs eine Grünfläche dar. Durch die Darstellung der Wohnbebauung werden kaum Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen, da durch Siedlungsnähe und bestehende Bebauung bereits Vorbelastungen entstehen, welche auf kein besonders schützenswertes Arteninventar schließen lassen. Das intensiv genutzte Grünland stellt zudem keine hochwertige Biotopfläche dar. Im Bereich der südlichen Grenze des Friedhofs sind zwei größere Einzelbäume vorhanden. Diese sollten aufgrund des Vermeidungsgebotes erhalten und in die zu planende Wohnbebauung integriert werden.

Vor allem durch die Darstellungsänderung des Änderungsbereichs 8.1 entstehen Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

6.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 steht im Großteil des Änderungsbereichs 8.1 sowie im gesamten Änderungsbereich 8.2 fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm über Sand bis Lehm an. Der westliche Bereich des Änderungsbereichs 8.1 besteht aus einem Bodenkomplex von Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

Somit kommt vor allem diesem Bereich eine hohe Bedeutung zu, da hier besondere Standortbedingungen durch den Bodenkomplex vorhanden sind. Das erhöhte Biotopentwicklungspotenzial, z.B. für Feuchtwiesen oder Auwälder, kann durch die Darstellung der Bauhof-Erweiterung nicht ausgenutzt oder entwickelt werden. Im

Vergleich zum vorhandenen Grünland sind die Lagerflächen gegebenenfalls in der Lage, die Bodeneigenschaften vor allem im Hinblick auf Versickerung und Verdichtung negativ zu beeinträchtigen. Das Eintragsrisiko von umweltgefährdenden Stoffen aus den Lagerflächen wird ebenfalls erhöht.

Durch die Darstellung der Grünfläche im Änderungsbereich 8.2 bleiben dort die Bodenfunktionen unverändert. Im restlichen Teil ist mit einem hohen Versiegelungsanteil in Verbindung mit Bodenverdichtungen sowie Bodenauf- und -abtrag zu rechnen. Dadurch werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

6.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 30 m westlich des Änderungsbereichs 8.1 verläuft der Hauptarm der Neufnach.

Für beide Bereiche existieren aktuell weder vorläufig gesicherte noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011 wird im Bereich der nördlichen Teilfläche die Grenze eines Überschwemmungsgebietes dargestellt, welche etwa mittig durch den Bereich verläuft. Seit 2011 wurden jedoch an der Neufnach oberhalb von Langenneufnach Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, so dass der nördliche Teilbereich hochwasserfrei gelegt wurde.

Der westliche Bereich des Änderungsbereichs 8.1 befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, welcher sich über den gesamten Auenraum der Neufnach erstreckt.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind weiträumig nicht vorhanden.

Gemäß der Grundwasserhöhengleichen der Hydrogeologischen Karte 1:500.000 liegt der Grundwasserspiegel zwischen 500 und 510 m ü. NN im Bereich von Langenneufnach. Allgemein liegt dadurch ein hoher Grundwasserflurabstand vor und Eingriffe in den Grundwasserkörper werden nicht erwartet.

Von einer direkten Beeinträchtigung der Neufnach durch die Darstellungen wird nicht ausgegangen, da keine intensiven Nutzungen in direkter Nähe entstehen. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate verringert und gegebenenfalls Niederschlagswasser nicht versickert sondern abgeführt. Es werden Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** erwartet.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Änderungsbereich 8.1 ist aufgrund der Flächengröße klimatisch gesehen vernachlässigbar. Durch die Nutzungsänderung zu einer Fläche für den Gemeindebedarf entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Aus dem Hang südöstlich des Änderungsbereichs 8.2 strömt mit Frischluft vermischte Kaltluft entlang des Gefälles in den Siedlungsbereich von Langenneufnach. Die beiden dort vorhandenen Waldflächen produzieren Frischluft, jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nur in geringem Umfang. Das Grünland stellt durch Nutzungsintensität (kurze Grasnarbe) und Hangneigung ein effektives Kaltluftentstehungsgebiet dar. Der Änderungsbereich 8.2 hat somit eine hohe klimatische und eine mäßig lufthygienische Bedeutung. Langenneufnach selbst weist aufgrund der lockeren Siedlungsstrukturen und des zentral verlaufenden Auenbereichs der Neufnach nur einen mäßigen Bedarf an zusätzlich klimatisch und lufthygienisch wirksamen Austauschprozessen auf. Die Darstellung der Wohnbebauung selbst führt zwar zu einer Bildung eines verdichteter bebauten Bereichs in Langenneufnach, welches allerdings von der Lage in der Kaltluftbahn profitiert.

Es werden insgesamt Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** erwartet.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima empfiehlt sich eine lockere Bebauung, welche durch Baukörper eine möglichst geringe Barriere für den Kaltluftabfluss darstellt. Ortsrandeingrünungen oder Mauern entlang der südöstlichen Grenze des Teilbereichs würden ebenfalls als Barrieren des Kaltluftabflusses wirken und sollten vermieden werden.

6.6 Schutzgut Landschaft

Beide Änderungsbereiche werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Grünland dargestellt. Der Änderungsbereich 8.1 liegt am Grenzbereich des Auenraums. Wenn die südlich gelegene Gehölzstruktur zumindest soweit erhalten bleibt, dass sie den Blick auf die Erweiterung des Bauhofs verdeckt, entstehen aufgrund der geringen Flächengröße keiner erheblichen Auswirkungen.

Durch die Darstellung der Wohnbebauung im Änderungsbereich 8.2 wird das Siedlungsgebiet in die Landschaft hin erweitert und ein zum Teil weit sichtbarer Hangbereich (siehe Abbildung 1) bebaut.

Insgesamt entstehen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.



Abbildung 1: Blick vom Waldrand nach Nordwesten über den Änderungsbereich 8.2.

6.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die veränderte Darstellung des Änderungsbereichs 8.1 wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung als ortsnahe Erholungsfläche überprägt und nicht mehr zur Erholungsnutzung verfügbar sein. Durch die geringe Flächengröße und die abgelegene Lage werden keine erheblichen Auswirkungen erkannt.

Der Änderungsbereich 8.2 stellt bedingt eine Fläche zur Naherholung dar. Die ortsnahe Hanglage könnte beispielsweise im Winter als Rodelhang genutzt werden. Unmittelbar südlich verläuft ein Wanderweg, welche von der Ortslage in die östlichen Waldflächen führt.

Durch die Darstellung der Wohnbebauung entstehen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht in den Änderungsbereichen vorhanden. Südöstlich des Änderungsbereichs 8.2 befindet sich eine Mariengrotte (siehe Abbildung 2). Eine Beeinträchtigung wird durch die Lage im Wald nicht erkannt, es entstehen **keine erheblichen Auswirkungen**.



Abbildung 2: Mariengrotte Langenneufnach,

Quelle: <https://www.geocaching.com/seek/gallery.aspx?guid=c55d80d4-bc0b-41da-9f69-e71778262bcd>.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund des niedrigen Detaillierungsgrades der Flächennutzungsplanänderung und den nicht abschließend einzuschätzenden Eingriffen werden die Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange der Änderungsbereiche 8.1 und 8.2 im jeweiligen Bebauungsplan bzw. in der jeweiligen Baugenehmigung betrachtet.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde die Nutzung als Fläche für die Erholung bzw. die Grünlandnutzung erhalten bleiben. Eine deutliche Zunahme der ökologischen Wertigkeit durch Nutzungserhalt wird nicht erwartet.

9. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Anlage einer Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und Waldflächen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen

- Pflanzung eines Obst- oder Walnusshochstamms pro Grundstück zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung
- Erhalt der zwei Einzelbäume im Bereich der Flurstücksgrenze 545 / 546 durch angepasste Planung
- Gestaltung von Flachdächern (beispielsweise von Nebengebäuden oder Carports) mit extensiver Dachbegrünung

Schutzgut Wasser:

- Rückhalt des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen (4 m³ pro Grundstück für Wohnbaufläche)
- Rückhalt und teilweise Verdunstung des Niederschlagswasser durch Dachbegrünungen von Flachdächern
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Luft und Klima:

- Schaffung von Durchgrünungsstrukturen mit Gehölzpflanzungen als klimatischer Ausgleich von versiegelten Flächen
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung bei Flachdächern
- Freihaltung der Kaltluftbahn im Bereich 8.2 von Elementen mit Barrierewirkung (bspw. geschlossene Gehölzstrukturen oder Mauern)

Schutzgut Landschaft:

- Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild mit Hilfe von Durchgrünungsstrukturen sowie Dachbegrünungen von Flachdächern (falls vorhanden)
- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich 8.1 zumindest soweit, dass der Sichtschutz durch die Gehölze auf die Bauhof-Erweiterung erhalten bleibt

10. Planungsalternativen

Im Bereich 8.1 gibt es keine Planungsalternative, da die zusätzliche Fläche für den Bauhof auch an diesen anschließen soll.

Aufgrund der Tallage der Gemeinde Langenneufnach entlang der Neufnach und das damit einhergehende Überschwemmungsgebiet, gibt es innerhalb der Gemeinde einen hohen Flächendruck, wodurch die Gemeinde aufgrund der hohen Nachfrage an Bauflächen auf die Hangflächen ausweichen muss.

11. Eingriffsregelung

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Zur Bilanzierung der Ausgleichserfordernisse werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaft mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere überlagert.

11.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt. Die Bewertung unterscheidet folgende Gebiete:

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, unterer und oberer Wert)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unterer und oberer Wert)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

(Kategorie II):

Änderungsbereich 8.1

Änderungsbereich 8.2

11.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$ oder entsprechende Eingriffsschwere) – **Typ B:**

Änderungsbereich 8.1

Änderungsbereich 8.2

11.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Überlagerung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Absatz 12.1) und Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere (siehe Absatz 12.2) ergeben sich jeweilige Eingriffsintensitäten.

Die folgende Matrix dient zur Ermittlung der Kompensationsfaktoren:

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Tabelle 2: Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,5 - 0,8.

Weil die aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Flächennutzungsplanänderung nicht festgesetzt werden können und die detaillierte Ausführung der Änderungsbereiche nicht feststeht, wird auf eine Festlegung eines konkreten Kompensationsfaktors verzichtet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nur ein möglicher Kompensationsbedarf ermittelt. Die genaue Berechnung erfolgt im jeweiligen Bebauungsplan bzw. in der jeweiligen Baugenehmigung.

Die folgende Tabelle zeigt den angenommenen Kompensationsbedarf:

Eingriffsursache	Bewertung	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
Änderungsbereich 8.1	B II	1.825	0,5 – 0,8	913 – 1.460
Änderungsbereich 8.2	B II	46.455	0,5 – 0,8	23.228 – 37.164
Summe		48.280		24.141 – 38.624

Tabelle 3: Berechnung des angenommenen Kompensationsbedarfs.

Als Folge der Eingriffe durch die mögliche Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rund 24.100 m² bis 38.600 m².

11.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs wird voraussichtlich eine Ausgleichsfläche mit einer Größe zwischen rund 24.100 und 38.600 m² notwendig sein um die entstehenden Eingriffe zu kompensieren.

Da der genaue Eingriffsumfang auf Grund des Detaillierungsgrades nur abgeschätzt werden kann, ist die genaue Benennung einer Ausgleichsfläche nicht zweckmäßig. Es ist zu berücksichtigen dass durch Überprägung von Grünland und Gehölzrodungen die beseitigten Funktionen ausgeglichen werden sollten. Somit ist im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung beispielsweise Grünland aufzuwerten und/oder neue Gehölzbestände anzulegen.

12. Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenneufnach plant die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Teilbereichen. Westlich des Bauhofs wird im Änderungsbereich 8.1 statt Grünfläche zur ortsnahen Erholungsfläche und Gehölzbeständen eine Fläche für den Gemeindebedarf (Erweiterung Bauhof) dargestellt. Im Änderungsbereich 8.2 wird die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, Grünland und einigen Einzelbäumen zu einem öffentlichen Parkplatz, Wohnbebauung und Grünfläche geändert. Die enthaltene gemischte Baufläche sowie ein Teil des Gehölzbestandes bleiben unverändert.

Von den aus aktueller Sicht erwarteten Eingriffen wären vor allem die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden von erheblichen negativen Auswirkungen betroffen. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden aufgezeigt, welche die Eingriffe mindern könnten.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Luft und Klima	gering
Landschaft	gering
Mensch und menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

Tabelle 4: Übersicht zu den schutzgutbezogenen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

Nach überschlägiger Berechnung des Kompensationsbedarfs mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,8 müsste die zu erbringende Ausgleichsfläche eine Größe von rund 24.100 m² bis 38.600 m² haben.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.06.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.
Gemeinde Langenneufnach, den

.....
Josef Böck, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Augsburg, den

.....
..... (Siegel Landratsamt)

8. Ausgefertigt
Gemeinde Langenneufnach, den

.....
Josef Böck, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.
Gemeinde Langenneufnach, den

.....
Josef Böck, 1. Bürgermeister (Siegel)